

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/25 vom 15. Oktober 2009

Sg Verwaltungsgericht, 2009-10-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2009_25

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/25 du 15 octobre 2009

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/25 del 15 ottobre 2009

Regeste

Baurecht, Legitimation zur Beschwerde, Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1), rechtliches Gehör, Art. 29 Abs. 1 BV (SR 101), kommunale Landschaftsschutzverordnung. Legitimation von Eigentümern von Grundstücken in einem Landschaftsschutzgebiet zur Rüge, ein Bauvorhaben verstosse gegen die Schutzverordnung; keine Verletzung des rechtlichen Gehörs bei Durchführung eines Augenscheins ohne Parteivertreter, wenn dieser bei der Terminvereinbarung keine in angemessener Frist liegenden Daten nennt; Unzulässigkeit der Delegation der Verfahrensleitung des Baueinspracheverfahrens; Gutheissung der Beschwerde gegen ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet wegen Verstosses gegen die Regelbauvorschriften und die Schutzverordnung (Verwaltungsgericht, B 2009/25).

Erwägungen

E. 2

Die Beschwerdeführerinnen rügen, die verfügende Behörde habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, als sie den Augenschein ohne ihren Rechtsvertreter am 16. Mai 2008 durchführte, obwohl dieser frühzeitig darauf hingewiesen habe, dass eine Teilnahme erwünscht, jedoch erst nach dem 16. Mai 2008 möglich sei. Die Entscheide der Vorinstanz und des Gemeinderates seien somit aufzuheben.

E. 2.1

Gemäss Art. 29 Abs. 1 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser verfassungsmässige Anspruch garantiert effektive Mitwirkung der Betroffenen im Verfahren (vgl. BGE 126 V 131 E. 2b). Der Anspruch auf Gehör gilt im Verfahren vor Verwaltungs- und Gerichtsbehörden - nicht aber im Rechtsetzungsverfahren (vgl. BGE 131 I 95 E. 3.1) – und umfasst unter anderem den Anspruch auf Teilnahme am Beweisverfahren (vgl. G. Steinmann, St. Galler Kommentar, 2. Aufl. 2008, N 26 zu Art. 29 BV). Die Verfahrensbeteiligten sind zur Erhebung wesentlicher Beweise – etwa anlässlich eines Augenscheins oder einer Zeugenbefragung – beizuziehen (vgl. Steinmann, a.a.O., N 26 zu Art. 29 BV; zum Augenschein vgl. BGE 116 Ia 99 E. 3b). Dies bedeutet allerdings nicht, dass ein Verfahrensbeteiligter einen Anspruch darauf hat, den Zeitpunkt des Augenscheins zu bestimmen. Ist es einem Verfahrensbeteiligten – oder seinem Rechtsvertreter – nicht möglich, zu dem von der Behörde vorgeschlagenen Zeitpunkt beim Augenschein anwesend zu sein, hat er insoweit mit der Behörde zu kooperieren, als er Alternativdaten nennen muss. Im Streitfall hielt der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen fest, erst nach dem 16. Juni 2008 sei ihm eine Teilnahme möglich. Dies war angesichts der Ende April 2008 erfolgten Terminevaluation zu spät. Der Rechtsvertreter eines Verfahrensbeteiligten hat

sich gegebenenfalls vertreten zu lassen. Ist ihm die persönliche Anwesenheit nicht möglich und findet er auch keinen Stellvertreter, kann er zumindest zum Augenscheinprotokoll noch Stellung nehmen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen teilte mit Schreiben vom 9. Mai 2008 zwar mit, er könne den festgesetzten Termin nicht wahrnehmen, gab jedoch keine Alternativdaten bekannt. Auf das Protokoll der Augenschein- bzw. Einspracheverhandlung reagierte er zwar mit Schreiben vom 26. Mai 2008, äusserte sich jedoch nicht zu dessen Inhalt, sondern hielt lediglich fest, der Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt, weil die Augenscheinverhandlung ohne Rücksichtnahme auf die bereits bestandene Terminkollision abgehalten worden sei. Da der vorgeschlagene Zeitraum ausserhalb der angemessenen Frist lag und die Möglichkeit bestand, sich zum Augenscheinprotokoll zu äussern, wurde der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt, indem ein Augenschein angesetzt und durchgeführt wurde, obwohl der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen daran nicht teilnehmen konnte.

E. 2.2

Wie aus den vorliegenden Akten hervorgeht, hat nicht etwa die verfügende Behörde selbst, sondern eine von dieser beauftragte Drittperson, die S. AG, zumindest phasenweise das Einspracheverfahren geleitet; so führte diese eine Terminumfrage für eine Augenscheinverhandlung durch, lud zur Einspracheverhandlung ein und leitete schliesslich am 16. Mai 2008 die Einspracheverhandlung. Es gehört zu den klassischen Aufgaben der Exekutivbehörde einer Politischen Gemeinde, Einspracheverfahren zu führen und in diesem Rahmen sämtliche Amtshandlungen vorzunehmen und verfahrensleitende Verfügungen zu treffen. Will der Gemeinderat diese hoheitliche Befugnis privaten Dritten übertragen, ist dafür – ebenso wie generell die Delegation von hoheitlichen Befugnissen - eine gesetzliche Grundlage notwendig. Weder die Gemeindeordnung vom 30. November 1981 (mit Nachtrag vom 31. März 1999) noch das Gemeindegesetz (sGS 151.2) gestehen dem Gemeinderat der Politischen Gemeinde R. die Kompetenz zu, das gesamte Einspracheverfahren bei Baugesuchen oder einzelne Verfahrenshandlungen an Drittpersonen ausserhalb der Verwaltung zu delegieren. Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde R. war somit nicht befugt, die Terminumfrage vom 28. April 2008, die Einladung zur Einspracheverhandlung vom 8. Mai 2008, das Schreiben an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen vom 14. Mai 2008 sowie die Einspracheverhandlung vom 16. Mai 2008 von Dritten vornehmen zu lassen; in dieser Hinsicht leidet die Sachverhaltsermittlung der verfügenden Behörde unter einem Mangel. Der Mangel einer Verfügung kann grundsätzlich geheilt werden. Die Heilung ist jedoch ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwere Verletzung der Parteirechte handelt; zudem soll sie die Ausnahme bleiben (vgl. BGE 126 I 72 E. 2). Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann wiedergutmacht werden, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt (vgl. BGE 125 I 219 E. 9a). Die Vorinstanz hat im Rekursverfahren – das eine Prüfung im gleichen Umfang wie im Verfahren vor dem Gemeinderat erlaubt - einen Augenschein durchgeführt, an dem auch der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen teilnehmen konnte. Der Mangel der Sachverhaltsermittlung der verfügenden Behörde wurde damit nachträglich geheilt, und ebenso wäre damit eine Gehörsverletzung infolge der verhinderten Teilnahme des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerinnen am Augenschein geheilt worden.

E. 3

Im folgenden ist zu prüfen, ob die Vorinstanz mit ihrem Entscheid Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung verletzt hat, indem sie zum Schluss kam, die vom Beschwerdegegner geplante Baute füge sich gut in das Landschaftsbild ein. Gemäss Art. 9 Abs. 2 der Schutzverordnung dürfen aufgrund der Schutzverordnung zulässige Bauten nur bewilligt werden, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und dem Schutzzweck nicht widersprechen. Unter welchen Bedingungen sich eine zulässige Baute gut in das Landschaftsbild einfügt, lässt die Schutzverordnung offen; mit Art. 9 Abs. 2 macht sie allerdings deutlich, dass der Frage, ob sich eine zulässige Baute gut in das Landschaftsbild einfügt, besondere Wichtigkeit zukommt.

E. 3.1

Der Entscheid, ob sich eine zulässige Baute gut oder nicht gut in das Landschaftsbild einfügt, obliegt der Bewilligungsbehörde; die Schutzverordnung gesteht ihr dabei einen Ermessensspielraum zu. Dem Verwaltungsgericht ist es verwehrt, einen behördlichen Entscheid im Bereich des Ermessens zu überprüfen. Es ist nach der gesetzlichen Ordnung lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP; vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740). Im Streitfall kann somit nur geprüft werden, ob die Behörde ihr Ermessen überschritten oder missbraucht hat und damit rechtswidrig handelte. Diese Rechtsfrage prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen. Eine Ermessensüberschreitung liegt vor, wenn die Behörde in einem Bereich Ermessen ausübt, in welchem der Rechtssatz kein Ermessen eingeräumt hat (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2006, Rz. 467). Ermessensmissbrauch liegt vor, wenn die Behörde zwar im Rahmen des ihr eingeräumten Entscheidungsspielraums bleibt, sich aber von unsachlichen, dem Zweck der Vorschrift fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsgrundsätze – wie etwa das Willkürverbot oder das Rechtsgleichheitsgebot - verletzt. Ebenso wird Ermessensmissbrauch angenommen, wenn die Behörde wesentliche Gesichtspunkte unberücksichtigt lässt.

E. 3.2

Gemäss Art. 9 BV hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Willkür bedeutet "grobe Unrichtigkeit", Handeln nach Belieben, ohne übergeordnete Leitlinien (vgl. C. Rohner, St. Galler Kommentar, 2. Aufl. 2008, N 4 und 8 zu Art. 9 BV), gleichsam Negation von Recht und Gerechtigkeit (P. Mahon, in: Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, Zürich/Basel/Genf 2003, N 4 zu Art. 9 BV). Ein Erlass ist willkürlich, wenn er sich nicht auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen lässt oder sinn- und zwecklos ist (BGE 131 I 6 E. 4.2; BGE 131 I 316 E. 3.2); allerdings ist er nicht schon dann willkürlich, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (vgl. BGE 132 I 17 E. 5.1).

E. 3.3

Wie sich aus den vorliegenden Akten ergibt, handelt es sich beim geplanten Wohnhaus des Beschwerdegegners um ein Betongebäude mit einer insgesamt 30 m langen Glasfassade. Das Hochbauamt stellte in seiner Stellungnahme vom 27. November 2008 fest, das geplante Wohnhaus sei zwar in einer schlichten, abstrakten Architektursprache entwickelt, doch

bleibe das Projekt trotz aller Klarheit und schlichten Erscheinung in einer Art schematisch und gehe wenig auf die Qualitäten des Ortes ein. Der Grund für die polygonale Grundform und die Abdrehung aus der Strassenflucht könne nicht gelesen werden; an der exponierten Lage, an Übergang von Wiesfläche zu Siedlung, vermöge der Bau nicht ganz die erwarteten ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten zu erfüllen. Das Gebäude werde jedoch in seiner schlichten, kubischen Architektursprache, in seinen natürlichen dunklen Farben im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich als verträglich beurteilt.

E. 3.4

Die Vorinstanz stellte in ihrem Entscheid über die aufsichtsrechtliche Anzeige fest, dass das Bauvorhaben zwei Regeln des kommunalen Baureglements verletzt. Es treffe zu, dass das Bauvorhaben eine unzulässige Wohnraum-ausrichtung aufweise und den grossen Grenzabstand – einschliesslich Mehrlängenzuschlag – nicht einhalte. Die bewilligten Pläne zeigten, dass sämtliche Wohn- und Schlafräume des Wohnhauses gegen die nördliche Himmelshälfte gerichtet seien, und der grosse Grenzabstand – geschweige denn der zusätzlich erforderliche Mehrlängenzuschlag – sei nicht eingehalten. Aufsichtsrechtliches Eingreifen sei allerdings nur geboten, wenn klares Recht oder öffentliche Interessen offensichtlich und in schwerwiegender Weise missachtet worden seien. Die geplante Baute sei zwar baureglementswidrig, verstosse aber "ausschliesslich nur" gegen kommunale Bauvorschriften.

E. 3.5

Wie erwähnt sind die Beschwerdeführerinnen grundsätzlich legitimiert, eine Verletzung der Schutzverordnung zu rügen. Diese stellt erhöhte Anforderungen an die Ästhetik von Bauten und hält ausdrücklich fest, dass sich zulässige Bauten gut ins Landschaftsbild einfügen müssen. Zulässige Bauten sind solche, die grundsätzlich den Regelbauvorschriften entsprechen. Als Verletzung der Schutzverordnung kann daher auch geltend gemacht werden, es handle sich bei der geplanten Baute nicht um eine zulässige Baute. Damit sind die Voraussetzungen für die Legitimation zur Rüge von materiellen Vorschriften wie im Rahmen der Anfechtung einer Ausnahmegewilligung gegeben (GVP 1998 Nr. 27).

E. 3.5.1

Die Vorinstanz entschied, die geplante Baute füge sich gut in das Landschaftsbild ein. Demgegenüber kam das Hochbauamt in seiner fachlichen Stellungnahme zum Schluss, das Vorhaben werde im Landschaftsschutzgebiet "grundsätzlich als verträglich beurteilt". Die Wortwahl des Hochbauamts steht im Widerspruch zur Beurteilung durch die Vorinstanz. Das Gebot der guten Einfügung in das Landschaftsbild stellt eine Vorschrift dar, welche erhöhte ästhetische Anforderungen an Bauten stellt. Allein die Vielfältigkeit der bestehenden Bauten und das moderne Erscheinungsbild der geplanten Baute vermögen eine gute Einfügung in das Landschaftsbild nicht überzeugend zu begründen. Namentlich hat sich die geplante Baute nicht nur der bestehenden Siedlungsstruktur, sondern auch der weiteren Umgebung anzupassen, zumal das gesamte Gebiet zwischen .. im Norden und bis zur Gemeindegrenze im Osten als Schutzgebiet bezeichnet ist. Im Lichte des konkreten Standorts hielt das Hochbauamt fest, der Bau vermöge "nicht ganz die erwarteten ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten zu erfüllen". Aufgrund dieser Beurteilung ist eine gute Einfügung in das Landschaftsbild nicht ausgewiesen, und die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

E. 3.5.2

Sodann rügen die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung der Bestimmung von Art. 20 Abs. 1 des Baureglements, wonach je Wohnung höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein darf. Ausserdem rügen sie eine Verletzung der Bestimmung über den grossen Grenzabstand. Die Vorinstanz erwog (im aufsichtsrechtlichen Verfahren), diese Rügen seien im Grundsatz zutreffend. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen sind die Beschwerdeführerinnen berechtigt, diese Rügen vorzubringen. Sind im Einzelfall Vorschriften des Baureglements verletzt, ist die Baubewilligung grundsätzlich zu verweigern, und zwar unabhängig davon, ob die verletzen Regeln ausschliesslich die öffentlichen Interessen oder auch die privaten Interessen der Nachbarn oder Hausbewohner schützen. Der Widerspruch zu Art. 20 Abs. 1 des Baureglements, wonach je Wohnung höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein muss, ist offensichtlich. Der Einwand der Beschwerdebeteiligten, die abgewinkelte Fensterfront sei auch nach Osten und Westen gerichtet, ist nicht stichhaltig. Die abgewinkelte Fensterfront ist gesamthaft als Nordfassade zu betrachten, womit mehr als die Hälfte der Wohn- und Schlafräume nach Norden exponiert ist.

E. 3.5.3

Da die abgewinkelte Fassade als Nordfassade gilt, ist auch der Einwand der Beschwerdebeteiligten hinsichtlich des Grenzabstands unbegründet. Die abgewinkelten Fassadenteile können nicht als gleichwertige Fassade neben dem parallel zur Längsachse des Hauses verlaufenden Fassadenteil eingestuft werden. Dies würde, wie die Beschwerdeführerinnen zutreffend vorbringen, gegen Sinn und Zweck der Vorschriften über den Grenzabstand verstossen. Als Hauptwohnseite im Sinn von Art. 10 Abs. 1 des Baureglements gilt die zweifach abgewinkelte Fassade, wie sie auch für die Exposition der Wohnräume massgebend ist.

E. 3.5.4

Weiter rügen die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung der zulässigen Ausnützung. Der Raum "Haustechnik" sei ursprünglich mit dem Begriff "Computer" bezeichnet gewesen. Zur Bestimmung der nutzbaren, für die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Geschossflächen sei die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Raumes zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken massgebend. Es sei offensichtlich, dass der "Technikraum" für gewerbliche Aktivitäten verwendet werden solle. Dagegen stellte die Vorinstanz fest, es handle sich beim fraglichen Raum um einen vom Wohnbereich völlig abgetrennten, gut 50 m² grossen Raum ohne jede natürliche Belichtung. Er sei daher objektiv nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken nutzbar und daher auch nicht anrechenbar. Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnutzungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Massgebend ist nicht die Bezeichnung eines Raumes in Planunterlagen oder die Absicht der Baugesuchsteller, sondern die nach objektiven Kriterien beurteilte Verwendungsmöglichkeit eines Raumes (vgl. GVP 1978 Nr. 3). In den eingereichten Plänen wird der streitige Raum mit dem Begriff "Technik" bezeichnet. Er befindet sich im Untergeschoss, von dem ein grosser Raum von 199,3 m² dem Zweck "Arbeiten/Wohnen" zugewiesen ist und wo sich ausserdem ein Bad mit Dusche befindet. Im 2. Untergeschoss ist ein Raum von 20,3 m² mit "Haustechnik" bezeichnet. Die Vorinstanz erwog, beim Technikraum handle es sich um einen vom Wohnbereich völlig abgetrennten Raum ohne

jede natürliche Belichtung. Er sei damit objektiv gesehen nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken nutzbar und daher auch nicht anrechenbar. Das Verwaltungsgericht kann dieser Auffassung nicht folgen. Um zu Arbeitszwecken genutzt zu werden, ist eine natürliche Belichtung eines Raumes nicht zwingend erforderlich. Das Fehlen von Fenstern in den Plänen schliesst eine Eignung zur Nutzung als Arbeitsraum nicht aus. Eine Belüftung muss nicht zwingend über Fenster erfolgen. Ohnehin sind Leitungen für Belüftung bzw. Entlüftung aus den Plänen nicht ersichtlich. Insbesondere geht auch die Entlüftung der offenen Küche aus dem Plan nicht hervor. Aufgrund der Pläne ist jedenfalls der Nachweis der objektiv fehlenden Eignung des Technikraums im ersten Untergeschoss nicht erbracht. Somit ist die Rüge der Überschreitung der Ausnützungsziffer berechtigt.

E. 3.6

Abweichungen von den Vorschriften des Baureglements können mittels einer Ausnahmegewilligung geregelt werden. Gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde von den Vorschriften des Baureglements abweichende Bewilligungen erteilen, wenn die Anwendung der Vorschriften für den Bauherrn zu einer offensichtlichen Härte führt (lit. a), für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmegewilligung nicht erfüllt werden könnte (lit. b), wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplannerischen Gestaltung besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann (lit. c), sowie bei Umbau, Erneuerung oder Erweiterung erhaltungswürdiger zonenkonformer Altbauten (lit. d). Von der ihr gemäss Art. 77 Abs. 1 BauG offenstehenden Möglichkeit, dem Beschwerdegegner eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, hat der Gemeinderat im vorliegenden Fall keinen Gebrauch gemacht. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist nach der gesetzlichen Ordnung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Ob im Streitfall diese Voraussetzungen gegeben sind, hätte der Gemeinderat im Rahmen des Bewilligungsverfahrens abklären müssen.

E. 3.7

Aus dem Gesagten folgt, dass das Bauvorhaben in verschiedenen Punkten Vorschriften des Baureglements bzw. der Schutzverordnung der Beschwerdebeteiligten verletzt. Gewisse Abweichungen von den Bestimmungen des kommunalen Baureglements, beispielsweise bei der Exposition der Wohnräume, sind nicht kategorisch ausgeschlossen; die gesetzliche Ordnung sieht aber in solchen Fällen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung vor, die an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist. Eine ordentliche Bewilligung, welche Regelbauvorschriften verletzt, ist hingegen aufzuheben. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und Ziff. 1a, 2, und 3 des Entscheids des Baudepartements vom 16. Februar 2009 sowie der Entscheid des Gemeinderats R. vom 8. Juli 2008 sind aufzuheben. Der Beschwerdegegner hat die Möglichkeit, der Bewilligungsbehörde ein überarbeitetes Projekt, welches den Regelbauvorschriften und der Schutzverordnung entspricht, einzureichen.

E. 4

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Den Beschwerdeführerinnen ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr.

4'000.-- zurückzuerstatten. Die amtlichen Kosten des Verfahrens vor dem Baudepartement von Fr. 3'000.-- gehen ebenfalls zulasten des Beschwerdegegners, da dieser mit seinem Antrag unterlegen ist (Art. 95 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeführerinnen haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Für das Verfahren vor dem Baudepartement und das Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht erscheint eine Entschädigung von Fr. 5'000.-- zuzügl. MWSt angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und b HonO). Sie geht zulasten des Beschwerdegegners, da sich dieser an beiden Verfahren beteiligt hat. Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt: 1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird, und Ziff. 1a, 2 und 3 des Entscheids des Baudepartements vom 16. Februar 2009 sowie der Entscheid des Gemeinderats R. vom 8. Juli 2008 werden aufgehoben. 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- gehen zulasten des Beschwerdegegners. Den Beschwerdeführerinnen wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- zurückerstattet. 3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- gehen zulasten des Beschwerdegegners. 4./ Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführerinnen für das Verfahren vor beiden Rechtsmittelinstanzen mit Fr. 5'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen. V. R. W. Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Versand dieses Entscheides an: - die Beschwerdeführerinnen (durch Rechtsanwalt Dr. P.) - die Vorinstanz - den Beschwerdegegner - die Beschwerdeeteiligte (durch Fürsprecher C.) am: Rechtsmittelbelehrung: Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.